

# MARTIGNY



Charme und Modernität unter dem Dach im  
Herzen von Martigny

**CHF 1'200'000.-**

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



2.5



1



~131 m<sup>2</sup>

n° ref. **043968**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Rue du Théâtre 7 bis , 1820 Montreux

**Charlie Gardien**  
+41 79 854 95 32  
charlie.gardien@swsir.ch

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE UND BESCHREIBUNG

### **Entdecken Sie diese außergewöhnliche Wohnung im Loft-Stil im Herzen von Martigny, Rue du Bourg 11.**

Diese herrliche 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet einen einzigartigen Rahmen, der Modernität mit authentischem Charme verbindet, dank der sorgfältig hervorgehobenen Holzbalken und der großzügigen, von natürlichem Licht durchfluteten Räume.

Der geräumige Wohnbereich mit ultramoderner offener Küche und zentraler Kochinsel ist so konzipiert, dass er Komfort und Gemütlichkeit bietet. Die großen Fenster und Dachfenster sorgen für optimale Lichtverhältnisse und unterstreichen die Qualität der gewählten Materialien und Ausführungen.

Ein offenes Zwischengeschoss, das sich perfekt als Entspannungs- oder Arbeitsbereich eignet, genießt

eine schöne Helligkeit und einen freien Blick auf die umliegenden Berge. Es verfügt über ein modernes privates Duschbad mit WC, das absolute Privatsphäre ermöglicht.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen eleganten Ankleidebereich und ist direkt mit einem raffinierten Badezimmer verbunden, das sorgfältig ausgestattet wurde, um Komfort und Wohlbefinden im Alltag zu bieten.

Die gesamte Wohnung verbindet geschmackvoll zeitgenössisches Design, Funktionalität und den typischen Charme eines hochwertig renovierten Dachgeschosses. Ein idealer Ort für diejenigen, die eine originelle und prestigeträchtige Wohnung im Stadtzentrum von Martigny suchen.

Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit, in einem eleganten Raum zu leben, der Charakter und

**[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)**

täglichen Komfort vereint!

Zwei Plätze: einer innen und einer außen zusätzlich  
zum Verkaufspreis

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	~ 131 m <sup>2</sup>
Gewichtete Fläche	~ 145.5 m <sup>2</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Zimmer	2.5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl WC	3
Stockwerk	4. Untergeschoss
Nebenkosten	CHF 500.-/Monat
Gemeindesteuern	1.1 %

**ANBAU**

Großer Doppelkeller insgesamt ca. 40 m<sup>2</sup>

**DISTANZEN**

Öffentliche Verkehrsmittel	94 m
Primarschule	1633 m
Geschäfte	730 m
Restaurants	6 m

**AUFTEILUNG****1. Stock**

- Wohnbereich
- Waschküche
- Besucher-WC
- Schlafzimmer mit Ankleide Duschaum mit WC
- Balkon Terrasse

**Dachgeschoss**

- Mezzanine
- Stammzimmer mit WC und Ankleidebereich



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE

Ideal im Herzen von Martigny gelegen, nur wenige Schritte von allen Annehmlichkeiten, Geschäften und Restaurants des Stadtzentrums entfernt, profitiert diese Wohnung von einem dynamischen städtischen Lebensumfeld und bewahrt gleichzeitig Ruhe und Privatsphäre. Eine beliebte Adresse in der Nähe der öffentlichen Verkehrsmittel und der Hauptverkehrsachsen.

## GEMEINDE

Martigny, die drittgrößte Stadt des Kantons Wallis, besticht durch ihr perfektes Gleichgewicht zwischen städtischer Dynamik und alpinem Lebensgefühl. An der Kreuzung der Hauptverkehrsachsen nach Frankreich (Chamonix), Italien (Großer Sankt Bernhard) und in die übrige Westschweiz gelegen, profitiert sie von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (direkte Zugverbindungen nach

Lausanne, Sion oder Genf).

Die Stadt ist auch ein anerkanntes Kulturzentrum mit wichtigen Institutionen wie der **Pierre-Gianadda-Stiftung**, die für ihre internationalen Ausstellungen, das römisch-archäologische Museum und ihre Konzerte berühmt ist. Das ganzjährig belebte Stadtzentrum umfasst zahlreiche **Geschäfte, Restaurants, Cafés und Märkte**, die ein reiches und geselliges lokales Leben schaffen.

In Bezug auf die Infrastruktur verfügt Martigny über ein breites Spektrum an **Schulen (Grundschule, Sekundarschule und Gymnasium)** sowie über **moderne Sport- und medizinische Zentren**. Familien schätzen die zahlreichen Parks, Fahrradwege und die Nähe zu Skigebieten wie Verbier oder den Thermalbädern von Saillon und Lavey.

Martigny verkörpert somit eine überschaubare, moderne, gut angebundene und von spektakulärer Natur umgebene Stadt, in der es sich das ganze Jahr

[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

über gut leben lässt.

Die Stadt Martigny verkörpert somit eine überschaubare, moderne, gut angebundene und von spektakulärer Natur umgebene Stadt, in der es sich das ganze Jahr über gut leben lässt.

## ZUGANG

### **Anfahrt nach Martigny: praktisch und strategisch**

Martigny liegt zentral und ist perfekt angebunden, was es zu einem unumgänglichen Verkehrsknotenpunkt zwischen der Schweiz, Frankreich und Italien macht.

#### **Mit dem Auto:**

- 30 Minuten von Sion
- ca. 45 Minuten von Lausanne
- weniger als 1,5 Stunden von Genf über die A9
- Direkter Zugang zum Tunnel du Grand-Saint-Bernard nach Italien
- Schnelle Verbindung nach Chamonix über den Col de la Forclaz

#### **Mit dem Zug :**

- SBB-Bahnhof Martigny, der regelmäßig von InterRegio- und Regio-Linien bedient wird
- Direkte Verbindung nach Lausanne, Sion, Brig und Genf Flughafen
- Anschlussbahnhof für Regionalzüge nach Le Châble (Verbier) und Chamonix (Frankreich) über den Mont-Blanc Express

#### **Mit dem Bus:**

- Regionales Netz TMR (Transports Martigny Région) gut ausgebaut
- Stadt- und Regionallinien bedienen die Stadtteile von Martigny, die umliegenden Dörfer sowie die Bergstationen
- Regelmäßige Shuttle-Busse zu Schul- und Einkaufszentren sowie Gewerbegebieten

#### **Flughäfen in der Nähe :**

- Flughafen Genf 1,5 Stunden mit dem Auto oder dem Zug entfernt

- Flughafen Sion 25 Minuten entfernt

Dank dieser hervorragenden multimodalen Erreichbarkeit etabliert sich Martigny als praktischer, attraktiver und perfekt vernetzter Lebensort.

## KONSTRUKTION

Renovierung 2016- 2017

**INFORMATIONEN**

Baujahr	1900
Untergeschosse	1
Renovierungsjahr	2016
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Gasheizung
Heizungssystem	Gasheizung

**UMGEBUNG**

- Stadtzentrum
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle

**AUSSENBEREICH**

- Balkon(e)

**INNENBEREICH**

- Lift
- Tiefgarage
- Offene Küche
- Gäste-WC
- Keller
- Möbliert
- Einbauschränk
- Dreifachverglasung
- Hell
- Natürliches Licht
- Sichtbalken

- Holzrahmen
- Traditionelle Massivbauweise

**AUSSTATTUNG**

- Moderne Küche
- Möblierte Küche
- Dusche

**BODEN**

- Gussboden

**ZUSTAND**

- Neuwertig
- Abnahme im Ist-Zustand

**AUSRICHTUNG**

- Süden

**BESONNUNG**

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

**AUSSICHT**

- Talsicht
- Wald
- Berge

**STIL**

- Modern

**VERKAUFSANGABEN**

Preis	CHF 1'200'000.-
Preis Innenparkplatz/-plätze ①	CHF 45'000.-
Preis Aussenparkplatz/-plätze ①	CHF 15'000.-
Gesamtpreis	<b>CHF 1'260'000.-</b>
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

Die auf diesem Dokument erteilten Auskünfte werden zu Informationszwecken erteilt und besitzen keinen vertraglichen Charakter. Es darf nicht ohne Erlaubnis an Dritte weitergeleitet werden.

























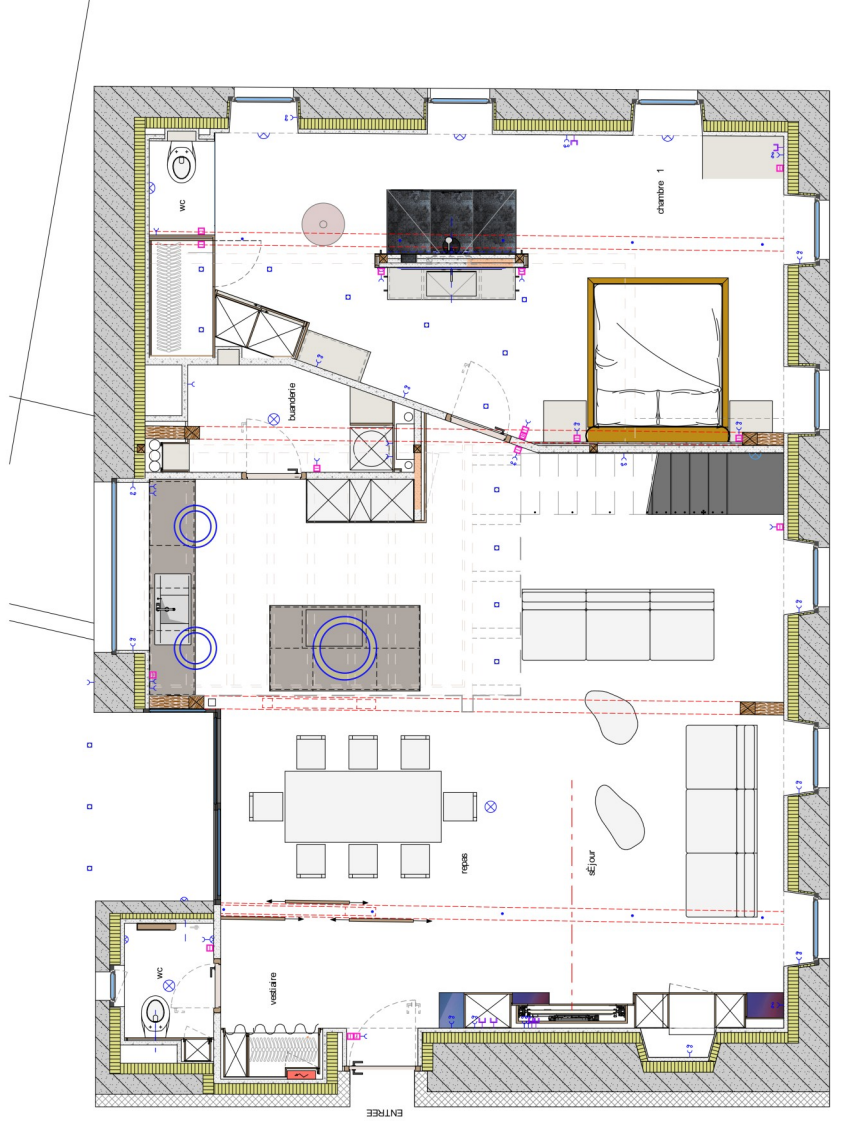






ATTIQUE  
Echelle : 1/50 Ème  
Le 13.02.2018

ATTIQUE



MEZZANINE

